

2 盛土後に建築された建築物の地盤面は、原則として盛土後の地表面を基準として設定されるべきものであり、建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置は地下室マンションにも適用があるとされた事例

横浜地判 平成15年1月15日 判自249-95、RETIO58

<事案の概要>

Aを建築主とし、Y市の建築主事に対し建築確認申請を行った本件建築物は、第一種住居専用地域（高さ制限10m、指定容積率80%）における地上3階、地下6階の共同住宅である。

Y市の建築主事は、Aが本件建築物の建築のために行った盛土後の地表面を基準として本件建築物の地盤面を設定し、さらに、建築基準法第52条第2項所定の地階に係る容積率制限の不算入措置を適用した結果、本件建築物は高さ制限及び容積率制限に違反しないとして、平成11年8月に建築確認処分を行った。本件建築物については、平成12年11月30日に検査済証が交付された。

近隣居住者Xらは、

- ① 共同住宅建築に当たってAが行った盛土及び土塊の残地は高さ制限を免れるための脱法行為であり、盛土等がなされなければ本件共同住宅は高さ制限を10cm強超過する。
- ② 本件共同住宅は、1戸の住宅全部を地階として分譲するものであって、建築基準法第52条第2項に所定の容積率制限の不算入措置が予定しないどころか、その目的に反するものであって、本件共同住宅については同項の措置は適用されない。

と主張して、本件建築確認処分の取消を請求する訴えを提起し、予備的に、Y市に対し国家賠償法に基づく1人あたり50万円ないし100万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

（建築確認処分の取消請求について）

本件建築物につき、Y市の建築主事が平成10年6月18日に検査済証を交付した時点で、建築確認の取消しを求める訴えの利益は失われている。

（損害賠償請求について）

本件盛土は、崩落のおそれ等を防止する見地から地盤を強固にする必要があつて行われたものであり、脱法目的をもって行われたものと認めることはできず、建築物の地盤面は、盛土後の地表面を基準として設定すべきものである。

建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置が本件建築物のようないわゆる地下室マンションに適用がないと解することもできない。

よって、本件建築許可処分に違法性はない。

3 外部への通路という建築物にとって不可欠の要素を構成する通路部分を有する建築物の地盤面は、当該通路部分が住戸部分と一体となって建築物本体を構成するものとして設定すべきであり、建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置は地下室マンションにも適用があるとされた事例

横浜地判 平成15年3月12日 判タ1182-164、判自255-102

東京高判 平成15年11月25日

<事案の概要>

Aを建築主とし、Y市の建築主事に対し建築確認申請を行った本件建築物は、全体として7層の共同住宅であり、住戸部分とエントランスホールとの間に空間部分を有する。

Y市の建築主事は、本件建築物にあつては、住戸部分、空間部分及びエントランスホールが一体となって建築物本体を構成するとして本件建築物の地盤面を設定し、その場合に本件建築物の7層中4層が地階となり、建築基準法第52条第2項所定の住宅の地階に係る容積率制限の不算入措置が適用されるとして、最下層の住戸部分の床面積を住宅の床面積に算入せず、また、本件建築物の高さを右地盤面から測定し、その結果、本件建築物は同法及びY市都市計画所定の上限80%の容積率制限及び上限10mの高さ制限に違反しないとして、平成9年11月に建築確認処分をした。本件建物については平成10年11月24日に検査済証が交付された。

これに対し、近隣住民Xらが、Y市の建築主事の建築確認処分には、①建築基準法施行令第2条第2項所定の地盤面は、住戸部分を基準として設定すべきところ、空間部分及びエントランスホール部分を含めて基準とした違法がある、②建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置は、共同住宅の1戸の住宅全部を地階に配置する、本件のようないわゆる地下室マンションには適用されない。と主張して、本件建築確認処分の取消し及びY市に対する1人あたり60万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を斥けた。

(建築確認処分の取消請求について)

本件建築物につき、Y市建築主事が平成10年11月24日に検査済証を交付した時点で、建築確認の取消しを求める訴えの利益は失われている。

(損害賠償請求について)

住戸部分とエントランスホールとの間の空間部分は、そこを通行しなければ住戸部分の居住者がエントランスホールを経由して外部へ出ることができず、外部への通路という建築物にとっての不可欠の要素を構成するものであるから、住戸部分、空間部分及びエントランスホールとが一体となって本件建築物の建築物本体を構成すると解すべきであり、Y市建築主事が本件建築確認に際してした地盤面の設定は、建築基準法施行令第2条第2項に適合するものといえることができる。

建築基準法第52条第2項所定の容積率不算入措置が地下室マンションに適用がないと解することもできない。

よって、本件建築許可処分に違法性はない。

4 地下室マンションの建築計画に伴う開発行為につき、開発許可を不要とする知事等の判断を前提に建築確認がなされた場合において、本来必要な開発許可の欠落を建築確認処分の取消事由として主張することができることとされた事例

横浜地判 平成17年2月23日 判自265-83、RETIO62

<事案の概要>